Deutscher Bundestag **Drucksache 19/8827**

19. Wahlperiode 29.03.2019

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Stephan Schmidt, Canan Bayram, Luise Amtsberg, Anja Hajduk, Britta Haßelmann, Dieter Janecek, Katja Keul, Sven-Christian Kindler, Stephan Kühn (Dresden), Monika Lazar, Sven Lehmann, Dr. Irene Mihalic, Claudia Müller, Beate Müller-Gemmeke, Dr. Konstantin von Notz, Lisa Paus, Filiz Polat, Tabea Rößner, Dr. Manuela Rottmann, Corinna Rüffer, Dr. Wolfgang Strengmann-Kuhn, Dr. Julia Verlinden, Daniela Wagner und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze – Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit (Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz)

A. Problem

Die von den Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen erhobene Grundsteuer wird regelmäßig als Teil der Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Das ist ein relevanter Kostenfaktor für Mieterinnen und Mieter neben dem starken Anstieg der Angebotsmieten in Deutschland (2017 bis 2018: 4 bis 5,3 Prozent), der deutlich über der allgemeinen Verbraucherpreisentwicklung (2017 bis 2018: 1,9 bis 2 Prozent) lag. Vielen Haushalten ist so in den letzten Jahren durch steigende Mieten reale Kaufkraft verloren gegangen. Zugleich erschwert eine fortbestehende Umlagefähigkeit die künftige Grundsteuerreform. Aber auch unabhängig von der dringend notwendigen und erforderlichen Reform der Grundsteuer, muss die Umlagefähigkeit abgeschafft werden.

B. Lösung

Mit Änderung des BGB und der Betriebskostenverordnung wird die Umlagefähigkeit abgeschafft und werden 36,4 Millionen Menschen (57,9 Prozent der Haushalte), die zur Miete wohnen, entlastet. Mit einer Änderung des BGBEG gilt für Mietverträge mit einer statischen Verweisung auf die Betriebskostenverordnung eine Übergangsregelung für zehn Jahre.

Die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter folgt dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“, entlastet die Mieterinnen und Mieter und vereinfacht zugleich die notwendige Neuordnung der Bemessungsgrundlagen der Grundsteuer.

Diese Lösung entspricht den bereits mehrfach eingebrachten Vorschlägen der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN von Anfang 2017 auf Bundestagsdrucksache 18/10810 (dort Nummer 14), von Mitte 2018 auf Bundestagsdrucksache 19/2976 (dort Nummer 9a) und ihrem diesbezüglichen Änderungsantrag zum Mietrechtsanpassungsgesetz von Ende 2018 auf Bundestagsdrucksache 19/6160.

C. Alternativen

Eine Beibehaltung der aktuellen Rechtslage wäre möglich. Die dringend notwendige Grundsteuerreform kann allerdings zu Mehrbelastungen für Mieterinnen und Mieter vor allem in den angespannten Wohnungsmärkten führen. Aber auch unabhängig von der Grundsteuerreform ist eine Entlastung der Mieterinnen und Mieter von der Grundsteuer durch die Streichung der Umlagefähigkeit notwendig, und damit eine Wohnkostenentlastung für diesen Bereich herbeizuführen.

Eine hälftige Teilung der Grundsteuerlast zwischen Vermieterinnen bzw. Vermietern und Mieterinnen bzw. Mietern ist denkbar. Dies würde zu einem erheblichen Bürokratieaufwand führen und wird daher nicht gesetzgeberisch verfolgt.

D. Kosten

Keine unmittelbaren. Legen Vermieterinnen und Vermieter die Grundsteuer nicht auf ihre Mieterinnen und Mieter um, können sie ihre Ausgaben für die Grundsteuer bereits heute steuerlich als Betriebs- bzw. Werbungskosten geltend machen. Diese Möglichkeit bleibt auch nach Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter bestehen. Durch die bestehende steuerliche Abzugsfähigkeit werden die Vermieterinnen und Vermieter auch gleichzeitig entlastet, so dass die finanziellen Belastungen aus der Abschaffung der Umlagefähigkeit deutlich abgemildert werden. Dadurch entstehen jedoch nicht eindeutig bezifferbare Mindereinnahmen bei der Einkommens- bzw. Körperschaftssteuer.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze – Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit

(Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz)

Vom …

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

In § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4d des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2651) geändert worden ist, werden nach dem Wort „entstehen“ die Wörter „mit Ausnahme der Grundsteuer“ eingefügt.

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) geändert worden ist, wird folgender § 50 angefügt:

„§ 50

Übergangsvorschrift zum Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz vom …

Bei Mietverträgen, die vor dem 31. Januar 2019 geschlossen wurden und die gemäß § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches eine statische Verweisung auf die Umlage der Grundsteuer auf den Mieter im Sinne des § 2 Nummer 1 der Betriebskostenverordnung enthalten, gilt die Umlagefähigkeit noch bis zum 1. März 2029. Danach verlieren entgegenstehende vertragliche Bestimmungen ihre Gültigkeit. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für Mietverträge, die ohne statische Verweisung eine ausdrückliche Regelung für die Umlage der Grundsteuer enthalten.“

Artikel 3

Änderung der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

§ 2 Nummer 1 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks mit Ausnahme der Grundsteuer;“.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 12. Februar 2019

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Die Nebenkosten sind heute schon zur „Zweitmiete“ geworden, besonders in Regionen mit ohnehin schon angespannter Wohnungslage und hohen Mieten. Die dringend notwendige Grundsteuerreform kann zusätzlich dazu führen, dass Mieterinnen und Mieter in diesen Regionen zusätzlich belastet werden und sich die Mieten, hier noch weiter verteuern. Darüber hinaus profitieren vor allem Eigentümerinnen und Eigentümer von einer intakten Infrastruktur, die über die Grundsteuer finanziert wird. Dies trägt zum Werterhalt, zur Wertsteigerung ihrer Immobilien bei und beeinflusst auch die zu erzielende Miethöhe. Deswegen soll mit dem Gesetzentwurf die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter beendet werden. Zugleich ist dies, ein Beitrag zur Vereinfachung der Neugestaltung der Grundsteuer-Bemessungsgrundlagen.

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG (Bürgerliches Recht).

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1

Artikel 14 Absatz 2 Satz 1 des Grundgesetzes besagt „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Daher sollen Lasten und Kosten, die unmittelbar an das Grundeigentum (und nicht an seine Nutzung durch Vermietung von Wohnungen) anknüpfen, künftig nicht mehr auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können. Das gilt insbesondere für die Grundsteuer, die nach der Definition von § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 2 Nummer 1 BetrKVO (Betriebskostenverordnung) zu den Betriebskosten gehört. Der Vermieter oder die Vermieterin profitiert finanziell von der Lage und dem infrastrukturellen Umfeld seiner Wohnimmobilie, weil er oder sie dadurch eine entsprechende Miete verlangen kann. Dennoch müssen die Mieterinnen und Mieter die Grundsteuer für die Eigentümerinnen und Eigentümer zahlen. Daher soll diese Umlagefähigkeit für Mietverträge über Wohnraum beendet werden. Über den positiven Nutzen für Mieterinnen und Mieter hinaus, würde die Beendigung der Umlagefähigkeit, die notwendige Neuordnung der Bemessungsgrundlagen der Grundsteuer vereinfachen.

Zu Artikel 2

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Rechtssicherheit wird festgelegt, dass der in diesem Änderungsantrag vorgesehene Wegfall der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieterinnen und Mieter für bestimmte Wohnraummietverhältnisse mit einer Übergangsfrist versehen wird. Im Anwendungsbereich der Übergangsvorschrift liegen solche Wohnraummietverhältnisse, die vor dem 1. September 2019 entstanden waren, und bei denen die Vertragsparteien im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 1 BGB mit statischem Verweis auf die Betriebskostenverordnung die Übernahme der Betriebskosten – inklusive Grundsteuer – durch den Mieter bzw. die Mieterin vereinbart hatten. Bei derartigen Mietverträgen bleibt es für einen Übergangszeitraum bis zum 31. August 2028 bei der bisherigen Rechtslage.

Zu Artikel 3

Durch die Änderung des § 2 Nummer 1 der Betriebskostenverordnung wird Gleichlauf zu der in Nummer 1 dieses Gesetzentwurfs geregelten Änderung des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB erzeugt.

Zu Artikel 4

Regelt das Inkrafttreten.



Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333